

Tampereen ammattikorkeakoulu
Rakennustekniikan koulutusohjelma
Talonrakennustekniikan suuntautumisvaihtoehto
Ossi Jarmas

Opinnäytetyö

Maankäyttöehdotus kiinteistöille 837-37-5602-3 ja 837-589-2-62

Työntekijä	Ossi Jarmas
Työn nimi	Maankäyttöehdotus kiinteistöille 837-37-5602-3 ja 837-589-2-62
Sivumäärä	33+13 liitesivua
Valmistumisaika	05/2011
Työn ohjaaja	Lehtori Jorma Ursinus

Tiivistelmä

Tässä työssä tehtiin maankäyttöehdotus kiinteistöille numerot 837-37-5602-3 ja 837-589-2-62. Suunnitelmassa haluttiin selvittää maa-alueen käyttömahdollisuuksia tulevaisuudessa. Tonttien maankäytöstä laadittiin useita eri vedoksia, joista muokattiin lopullinen suunnitelma. Sen perusteella on tarkoitus tehdä tulevaisuudessa asemakaavahakemus.

Suunnitelmassa käydään läpi, minkälaista rakentamista alueelle voisi toteuttaa, miten se vaikuttaa alueen ympäristöön ja millä toimenpiteillä saadaan aikaiseksi viihtyisä kaupunkikuvaan sopiva uusi asuinalue. Suunnitelmassa päädyttiin yhdistämään alueelle erillispientalo- ja asuinpientalorakentamista. Tällöin alueen yleisilme pysyy vaihtelevana ja mielenkiintoisena. Maankäyttöehdotukseen on sisällytetty suunnittelualueen rakentamistapaohje.

Writer	Ossi Jarmas
Thesis	Land usage proposal to properties 837-37-5602-3 and 837-589-2-62
Pages	33+13 appendices
Graduation time	05/2011
Thesis Supervisor	Lehtori Jorma Ursinus

Abstract

The purpose of this thesis was to make land usage proposal to properties numbers 837-37-5602-3 and 837-589-2-62. The plan was to find out the land usage possibilities in the future. Land usage of the plots yielded a number of different sketches from which the final plan was modified. City plan application is possibly made in future on the basis of this thesis.

The proposal plan goes through what kind of building area could be taken, how it will impact on the environment and what measures can be done to make the new residential area a comfortable and suitable for urban image. The plan resulted combining in the area detached and row house building. In this case, the general appearance remains variable and interesting. Instructions of construction methods are included in the land usage plan.

Alkusanat

Aivan ensiksi haluan kiittää tukijoukkojani saamastani valtavasta tuesta. Avopuolisoni sekä vanhempani olivat henkisenä tukenani ja kannustivat jatkamaan työn tekoa vaikka se välillä olikin haastavaa.

Haluan myös kiittää koulua ja lehtori Jorma Ursinusta. Koululta saamillani tiedoilla ja taidoilla pystyin tuottamaan tämän opinnäytteen. Lehtori Ursinus oli ammattitaitoinen työn ohjaaja, ja sain häneltä erittäin hyviä neuvoja aiheeseeni liittyen

Ja aivan lopuksi haluan kiittää Suomen valtiota, joka ystävällisesti antoi rahallista tukea ja ilmaisen koulutuksen valitsemalleni polulle.

Tampereella 11.5.2011

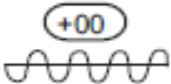
Ossi Jarmas

Sisällysluettelo

1 Johdanto	9
2 Suunnittelun tavoitteet	9
3 Perus- ja tunnistetiedot.....	11
3.1 Tunnistetiedot.....	11
3.2 Maa-alueen sijainti.....	12
4 Lähtökohdat.....	13
4.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	13
4.1.1 Alueen yleiskuvaus	13
4.1.2 Luonnonympäristö	13
4.1.3 Rakennettu ympäristö	14
4.1.4 Palvelut	16
4.1.5 Liikenne	16
4.2 Suunnittelutilanne	16
4.2.1 Yleiskaava.....	16
4.2.2 Asemakaava	18
4.2.3 Tonttijako.....	19
5 Suunnittelun vaiheet.....	20
5.1 Suunnittelun tarve	20
5.2 Suunnittelun toteutus	21
5.3 Osalliset ja yhteistyö	21
6 Maankäyttöehdotuksen kuvaus ja rakentamistapaohjeet	22
6.1 Suunnitelman rakenne.....	22
6.2 Luonnosvaiheen korttelialueet ja aluevaraukset	22
6.2.1 Luonnokset 1 ja 2	22
6.2.2 Luonnokset 3 ja 4	23
6.2.3 Luonnos 3.1.....	24
6.2.4 Luonnos 3.2.....	25
6.2.5 Luonnos 3.3.....	26
6.3 Maankäyttöehdotuksen korttelialueet ja aluevaraukset	26
6.4 Rakentamistapaohjeet	27

6.4.1 Rakennusten koko ja sijoitus tontille	28
6.4.2 Julkisivut	28
6.4.3 Kattomuoto.....	28
6.4.4 Liittyminen katualueisiin ja sisääntulot	28
6.4.5 Pihasuunnittelu ja tonttien rakentaminen.....	29
6.4.6 Asuinpientalojen yhteistilat	29
6.4.7 Talousrakennukset	30
6.4.8 Pysäköintialueet	30
6.5 Suunnitelman vaikutukset ympäristöön.....	30
7 Maankäyttöehdotuksen toteutus.....	31
7.1 Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat.....	31
7.2 Toteuttaminen	31
7.3 Kustannusarvio	31
Liite 1: Kiinteistötoimitusmaksutaksa	1
Liite 2: Luonnos 1	5
Liite 3: Luonnos 2	6
Liite 4: Luonnos 3	7
Liite 5: Luonnos 4	8
Liite 6: Luonnos 3.1	9
Liite 7: Luonnos 3.2	10
Liite 8: Luonnos 3.3	11
Liite 9: Alueleikkaus ja julkisivuluonnos	12
Liite 10: Maankäyttöehdotuksen havainnepiirros.....	13

Lyhenteet ja merkinnät

e	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan
VL	Virkistysalueeksi varattu maa-alue
á	Kattokaltevuus
AO	Erillispientalokorttelialue
AP	Asuinpientalokorttelialue
VP	Puisto
k-m ²	Kerrosneliömetriä eli kaikkien kerrosten (ulkoseinien ulkopintaan asti) yhteenlaskettu pohjapinta-ala
Ily75%	Ylimmässä kerroksessa saa olla 75 % alemman kerroksen pinta-alasta
837-589-2-62	Kiinteistötunnus, kiinteistön numero
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa
35 dBA	Rakenteiden ääneneristävyys vähintään 35 dBA
	Meluste ja sen likimääräinen sijainti sekä korkeus
ap	Autopaikka

1 Johdanto

Opinnäytetyötä koskeva maa-alue sijaitsee Tampereella Linnainmaan kaupunginosassa noin 7 kilometrin päässä keskustasta itään Sammonvaltatien ja Kotipellonkadun välissä. Kyseisellä alueella ja sen lähiympäristössä on eri-ikäisiä ja kokoisia omakotitaloja sekä rivitaloja, joista suurin osa on rakennettu 1980- ja 1990-luvuilla.

Suunnittelualan koko on 14 803 m². Se koostuu asuntotontista sekä tilaksi merkitystä tontista. Kiinteistö numero 837-37-5602-3 (1478 m²) on jo asemakaavoitettu, ja siinä sijaitsee vuonna 1984 valmistunut yksikerroksinen asuinrakennus, jonka kerrosala on 190 neliömetriä. Talon julkisivupintana on punainen tiiliverhous. Kiinteistöllä numero 837-589-2-62 (13325 m²) ei ole voimassaolevaa asemakaavaa. Yleiskaavassa se on merkitty maatalousmaaksi. Tilan itäosa on viljelyskäytössä. Kiinteistöllä ei ole rakennuksia. Suunnittelualan etelärajalla Sammonvaltatien puolella on meluvalli, joka sijaitsee kiinteistöllä numero 837-589-2-62.

Suunnitelma on laadittu yhdessä maanomistajien kanssa. Omistajien tarkoituksena on saada kyseinen maa-alue hyötykäyttöön. Tässä suunnitelmassa kartoitetaan mahdollisuuksia rakentaa suunnittelualueelle uudisrakennuksia.

2 Suunnittelun tavoitteet

Tontin numero 5602-3 asemakaavasta on jätetty muutoshakemus Tampereen kaupungille 16.4.2007. Hakemuksen tavoitteena on liittää tilasta numero 2:62 noin 625 m²:n ala pientalotonttiin ja jakaa muodostunut uusi tontti kahtia uuden omakotitalon rakentamista varten. Vanhan tontin pinta-alaksi jäisi 1245 m² ja uuden tontin pinta-alaksi 865 m². Osoitteessa Kotipellonkatu 6 sijaitseva rakennus jäisi isommalle tontille. Tampereen kaupungilta ei ole vielä tullut päätöstä asemakaavan muutoshakemukseen.

Tämän maankäyttöehdotuksen tavoitteena on antaa maanomistajille toteutuskelpoinen selvitys maankäytön mahdollisuuksista koko maa-alueelle. Suunnitelmassa on otettu huomioon jo haussa oleva asemakaavan muutoshakemus sekä asuinalueella aikaisemmin toteutuneet asemakaavan muutokset. Alustavat luonnokset suunnittelualueen asuinrakennuksista on tehty mahdollisimman tarkasti maanomistajien toiveiden mukaisiksi. Suunnitelmassa on pyritty luomaan alueelle viihtyisää ympäristöä ja ylläpitämään alueellista kokonaisuutta, jotta se olisi mahdollisimman hyvin käytettävissä asemakaavahakemuksen pohjana.

Linnainmaan alueella on 2000-luvulla hyväksytty yhteensä 22 tonttijakoa ja asemakaavan muutosta. Useimmat muutoksista ovat jo olemassa olevien tonttien halkomisia siten, että toiselle tontille jää vanha rakennus ja uudelle tontille rakennetaan uusi rakennus. Joukossa on myös muutamia kokonaan uusia asemakaavoja ennestään maatalousmaana toimineille tonteille. Esimerkiksi kortteliin numero 5819 hyväksyttiin tontille numero 3 liike-, toimisto-, teollisuus- ja varastorakennuksien rakentamisen mahdollistava asemakaava, vaikka kyseessä oli aikaisemmin kaavoittamaton alue. Kyseinen tontti sijaitsee tilan numero 2:62 eteläpuolella, Sammon valtatie toisella puolella.

Tämän maankäyttöehdotuksen liitteenä on suunnitelma maa-alueen tonttijaosta sekä rakennusten sijainneista ja alueen maankäytön tehokkuudesta. Lopullisessa suunnitelmassa alueelle tulisi neljä rivitaloa ja kuusi omakotitaloa. Suunnitelmassa tontin lounaisrajalla tällä hetkellä sijaitsevan meluvallin tilalle rakennettaisiin meluaita ja meluvallin alla oleva maa-ala otettaisiin rakennuskäyttöön. Tämä vaatii erillisen suunnitelman ja kaupungin hyväksynnän. Suunnitelma on toteutettavissa vaiheittain, jol-

loin meluvallin tilalle tulevat rakenteet voidaan tehdä myöhemmin kuin muut alueen rakenteet tai jättää kokonaan rakentamatta. Opinnäytteessä on esiteltyä myös alustavia vaihtoehtoisia suunnitelmia, jos alueen käyttöä halutaan muokata esimerkiksi kokonaan erillispientalovaltaiseksi alueeksi.

3 Perus- ja tunnistetiedot

3.1 Tunnistetiedot

Maankäyttöehdotus koskee Tampereen kaupungin (837) Linnainmaan kaupunginosan (37) korttelin 5602 tonttia numero 3 (Kotipellonkatu 6) sekä Tampereen kaupungin (837) Takahuhdin kaupunginosan (589) tilaa numero 2:62. Kuvassa 1 on esitetty suunnittelualueen tonttijako.



KUVA 1. Maa-alueen tonttijako

3.2 Maa-alueen sijainti

Alue sijaitsee noin 7 kilometriä itään kaupungin keskustasta, Linnainmaan kaupunginosassa, Kotipellonkadun (talojen numerot 6-12) ja Sammonvaltatien välissä. Tila numero 2:62 Kotipelto on merkitty kiinteistörekisteriin sijaintialueeseen Takahuhti, koska kantatila sijaitsi aikoinaan Takahuhdin kaupunginosassa. Suunnittelualue sijaitsee kuitenkin todellisuudessa kokonaisuudessaan Linnainmaalla. Kuvassa 2 on esitetty ilmakehu suunnittelualueesta.



KUVA 2. Ilmakehu maa-alueesta

4 Lähtökohdat

4.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

4.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee lähellä Sammonvaltatien ja Aitolahdentien risteystä. Alueen lähiympäristössä on suurimmaksi osaksi erillispientaloja ja rivitaloja. Rakennukset ovat eri-ikäisiä. Meluvalli ja Sammonvaltatie rajaavat alueen erilleen Sammonvaltatien eteläpuolella sijaitsevasta teollisuusalueista. Länsipuolella, Aitolahdentien ja meluvallin takana, sijaitsee Linnainmaan paloasema, katsastuskonttori sekä automyyntiliiketila.

4.1.2 Luonnonympäristö

Tontin nro 5602-3 maa-alue on hoidettua piha-aluetta, jolla kasvaa puita, pensaita ynnä muita omakotitaloalueelle tyypillisiä kasveja. Tontin maaperä on savimaata. Omakotitalon pohjois- ja länsipuolella pihaa on päällystetty osittain asfaltilla. Muuten tontilla on nurmea. Tontti viettää loivasti etelän suuntaan.

Tilan numero 2:62 maa-alue on suurimmaksi osaksi hoitamaton. Kiinteistölle on rakennettu sorapäällysteinen kapea tie, joka kulkee tontin läpi pohjois-eteläsuunnassa. Kyseinen tie haarautuu tontilla numero 5602-10 sijaitsevan omakotitalon pihaan. Tilan itäreuna on viljelykäytössä. Muuten alueella kasvaa hoitamattomia puita, pensaita ja luonnonmateriaalia. Myös tämän kiinteistön maaperä on pääasiassa savimaata. Maaperä viettää loivasti pohjoiseen.

Korttelin 5602 muut tontit ovat omakotitalojen hoidettuja piha-alueita. Myös kortteleiden 5603 ja 5604 maa-alueet ovat pääsääntöisesti hoidettuja omakotitalojen tavallomaisilla puu- ja pensasistutuksilla varustettuja piha-alueita. Kortteleiden 5603 ja 5604 välissä sekä korttelin 5603 länsipuolella on kaupungin omistamat ja hoitamat puistokaistaleet.

Suunnittelumaa-alueen itäpuolella sijaitsevan korttelin numero 5601 tontit ovat pääosin hoitamattomia piha-alueita. Tonteilla on myös maatalousmaita sekä luonnontilaisia maa-alueita. Korttelin luoteisnurkassa suunnittelualueen rajanaapurina on hoidettu omakotitalon piha-alue.

Suunnittelualueella sijaitseva meluvalli alkaa Aitolahdentien ja Jussilankadun nurkkuuksesta ja loppuu kiinteistön 2:62 puoliväliin. Sammonvaltatien ja kevyenliikenteenväylän välissä on toinen meluvalli, joka jatkuu Sammonvaltatien suuntaisena kohti itää. Tämä meluvalli alkaa siitä, mihin edellinen loppuu. Meluvallien päällä on aluskasvillisuutta sekä kaupungin istuttamia havu- ja lehtipuita.

4.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen korttelissa numero 5602 rakennuskanta on eri vuosikymmenillä rakennettua ja tyyllisesti vaihtelevaa. Kotipellonkadulla, jonka varrella kortteli 5602 sijaitsee, on säilynyt sotien jälkeisen jälleenrakennuksen aikaisia 1,5-kerroksisia rintamamiestaloja. Muuten suunnittelualueen lähiympäristössä valtaosa rakennuksista on rakennettu 1980–1990-luvuilla.

Korttelin numero 5602 seitsemästä rakennuksesta vain kaksi on rakennettu ennen 1980-lukua. Viimeisin rakennus on 1990-luvun alussa valmistunut 1,5-kerroksinen punatiili- sekä puupaneeliverhoiltu omakotitalo tontilla numero 5602–10. Tonttien 3, 6, 7 ja 9 1980-luvulla rakennettujen omakotitalojen julkisivut on verhoiltu punaisella savitiilellä sekä puupaneelilla. Tontin numero 9 omakotitalo kaksikerroksinen ja tonteilla 3, 6 sekä 7 on yksikerroksiset omakotitalot. Tontin numero 2 1950-luvulla valmistunut kaksikerroksinen rakennus on rapattu valkoiseksi, ja tontilla numero 5 on vaaleankeltaiseksi maalattu puupaneloitu rintamamiestalo. Korttelissa on myös kaksi punamullan väristä maatalousrakennusta tonteilla numero 5602-1 ja 15:53.

Kotipellonkadun toisella puolen, korttelissa numero 5603, kahdeksasta rakennuksesta kaksi on rakennettu ennen 1980-lukua. Korttelin uusin rakennus, tontista numero 1 jaetulla etelän puoleisella osalla, on vuonna 2010 valmistunut sementtilevyverhoiltu vaaleanharmaaksi rapattu yksikerroksinen omakotitalo. Jaetun tontin pohjoisen puoleisella osalla sijaitsee 1950-luvulla valmistunut kaksikerroksinen harmaaksi rapattu asuinrakennus. Tonttien 9, 10 sekä 11 1990-luvulla rakennetut yksikerroksiset omako-

titalot ovat vaalean ruskealla tiilellä sekä puupaneelilla verhoiltuja. Tontin 7 valkoisella tiilellä ja tummalla puupaneelilla verhoiltu asuinrakennus sekä tontin 12 keltaisella tiilellä ja puupaneelilla verhoiltu asuinrakennus ovat valmistuneet 1980-luvulla. Korttelissa 5603 sijaitsee myös vaaleaksi maalattu puupaneloitu rintamamiestalo tontilla numero 13. Kaupungin omistamalla tontilla numero 037E sijaitsee pieni sähkömuuntamorakennus. Tontti numero 5603-8 on kaavoitettu vuonna 1985 mutta on edelleen rakentamaton.

Suunnittelualueen idänpuoleisessa korttelissa 5601 sijaitsee kaksi asuinrakennusta. Tontilla numero 5601-2 on vaaleankeltainen puupaneloitu rintamamiestalo. Viereisellä kiinteistöllä numero 2:26 on samanikäinen valkoiseksi rapattu asuinrakennus. Kiinteistö numero 2:36 on pääosin hoitamatonta luonnontilaista maa-alueetta. Tilan 2:36 itäpuolella kiinteistöllä 2:51 sijaitsee kaksi huonokuntoista pienteollisuus- ja varastorakennusta. Kyseisten kiinteistöjen piha-alueet ovat huonosti hoidettuja tai hoitamattomia. Kotipellonkadun pohjoispuolella, korttelin 5604 osoitteessa Kotipellonkatu 11, on vuonna 2006 kahtia lohkottu tontti. Lohkotun tontin länsipuoliskolle on rakennettu vuonna 2007 yksikerroksinen vaaleankeltainen tiilellä ja puupaneeleilla verhoiltu omakotitalo. Itäpuoliskolla sijaitsee vaaleankeltainen rintamamiestalo.

Asuinalueen vesikattojen katemateriaaleina on pääsääntöisesti mustia tai punaisia peltti- tai tiilikatteita. Muutamissa alueen rakennuksista on huopakate. Vallitsevana kattomuotona on harjakatto. Kattokaltevuuksissa on suurta vaihtelevuutta. Joissain alueen piharakennuksista on myös pulpettikattoja. Yhteenvedona voi todeta, että lähivaikutusalueella ei ole vallitsevaa yhtenäistä rakennusarkkitehtuuria.

Aitolahdentien melualue ulottuu korttelin 5603 pohjoisosaan. Varsinainen suunnittelualue on meluvallien vieressä, ja Kotipellonkadun liikennemäärät ovat pieniä. Kadulla ei ole läpikulkuliikennettä. Suunnittelualue on silti todella hyvien liikenneyhteyksien solmukohdan läheisyydessä. Valtateiden 9 ja 12 liittymät ovat muutaman sadan metrin päässä. Myös julkinen liikennöinti on alueella kattavaa. Koilliskeskuksen kasvavat palvelu- ja liikekeskukset ovat kävelymatkan päässä.

4.1.4 Palvelut

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee Linnainmaan kaupunginosan monipuoliset ja kattavat palvelut. Kilometrin säteellä alueelta löytyy esimerkiksi päiväkotia, yhteiskoulu, terveysasema, sosiaaliasema, neuvola, nuorisokeskus, kuntosali sekä kaksi suurta hypermarkettia palveluineen. Lähin kirjasto on tällä hetkellä Ristinarkun koulun yhteydessä, mutta suunnitteilla olevaan Linnakeskukseen on tulossa sellainen. Linnakeskukseen on kirjaston lisäksi myös suunnitteilla muun muassa uimahalli ja urheilutiloja.

4.1.5 Liikenne

Suunnittelualue rajautuu pohjoispuolella osin tonttikatuna toimivaan Kotipellonkatuun. Alueen kokoojakatuina toimivat Aitolahdentie ja Leinolankatu. Kotipellonkadulla ei ole läpikulkuliikennettä. Kotipellonkadulle tullaan tekemään saneeraus, ja se muutetaan asfalttibetonipäällysteiseksi. Liikenteen liittymistä naapurialueisiin ei selvitetty. Liittymisestä naapurialueisiin tulee tarvittaessa tehdä erillinen selvitys kaavoituksen yhteydessä.

Suunnittelualueelta pääsee kävelyteitä pitkin kaikkiin alueen palvelukeskuksiin. Esimerkiksi Linnainmaan koululle kävellessä kevyenliikenteenväylää pitkin joutuu ylittämään tien vain kolmesti. Vastaavasti Linnainmaan Prisman kauppakeskukseen kävellessä joutuu vain kolmesti ylittämään ajotien.

4.2 Suunnittelutilanne

4.2.1 Yleiskaava

Aluetta koskeva Tampereen kantakaupungin yleiskaava on vahvistettu 12.12.2000 Ympäristöministeriön toimesta. Tämän voimassa olevan yleiskaavan mukaan alue on varattu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi. Alueelle saa rakentaa myös pienkerrostaloja ja asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Pientalovaltaisella asuntoalueella saadaan pienkerrostaloihin sijoittaa enintään 25 % alueen kerrosalasta. Yleiskaavassa suunnittelualueen kohdalla on merkintä, että asemakaavan laadinnan yhteydessä on tarvittaessa laadittava melunselvitys.

Yleiskaavassa on myös kohta yleismääräykset, joka sallii aluekohtaisten määräysten ohella seuraavaa rakentamista, mikäli siitä ei aiheudu haittaa alueen pääasialliselle käyttötarkoitukselle

- katujen ja pysäköintitilojen rakentaminen
- kevyen liikenteen reittien, ulkoilureittien, puistojen ja torien sekä muiden vastaavien alueiden rakentaminen
- lähipalveluiden rakentaminen
- huoltohenkilökunnan asuntojen rakentaminen
- teknisen huollon rakenteiden ja laitteiden rakentaminen
- väestönsuojien rakentaminen

Lisäksi yleismääräyksissä on maininta, että vahvistetun yleiskaavan alueella ei asemakaavoja ja niiden muutoksia ole alistettava vahvistettavaksi.

Tampereen kaupungin yleiskaavan yhtenä päämääränä on pitää yllä tasaista väestönkasvua siten, että kaupunkisedusta tulisi todellinen vaihtoehto pääkaupunkiseudulle. Kaupunginvaltuuston hyväksymän yleispiirteisen strategian mukaan kantakaupungin alueelle tulisi 2010-luvulla noin 250 uudisrivitaloasuntoa ja 60 uudisomakotitaloasuntoa. Vuoden 1995 lopulla Tampereen alueella omakotitalojen keskikoko oli 103 m² ja rivitalojen 83 m². Asumisväljyyden oletetaan kasvavan vuoteen 2020 mennessä noin 25 %. Tämän vuosikymmenen aikana kaupungin tulisi kaavoittaa 45 hehtaaria omakotitaloaluetta ja 120 hehtaaria rivitaloaluetta. Näistä luvuista asemakaavoituksen yhteydessä 60 % osoitetaan rakennusmaaksi ja loput kaduiksi ja puistoiksi. Yleiskaava-alueella on yhteensä noin 13 400 asunnon varanto. Täydennysalueista on noin 70 % kaupungin omistuksessa.

Kaupungin valtuuston käsittelemän strategian mukaan kantakaupungin rakennetta tiivistetään ja eheytetään. Kaupungin laatimien kaavatalousselvitysten mukaan kaupungin säästöt ovat keskimäärin yli 10 000 €/asunto verrattuna täysin uuden alueen rakentamiseen. Linnainmaan alue on kaupungin omassa kaavoitusohjelman täydennysalueiden kaavoitus- ja toteutusjärjestyksen ryhmässä b tai c. B-ryhmän alueet tulisi tai olisi tarkoituksenmukaista ottaa asemakaavoituksen piiriin toisessa vaiheessa (esim. 2000 - 2010). C-ryhmän alueet tulisi ottaa asemakaavoituksen piiriin viimeisessä vaiheessa (esim. 2010 - 2020). Tältä osin voisi päätellä ajan olevan oikea suunnittelualueen asemakaavoitushankkeen käynnistämiseksi.

4.2.2 Asemakaava

Viljelystontiksi merkityllä kiinteistöllä numero 2:62 ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Kiinteistöllä numero 5602-3 on voimassaoleva asemakaava, jossa se on merkitty pientalotontiksi. Tontin rakennusoikeus on 225+30 m² tehokkuusluvulla 0,17.

Tampereen kantakaupungin yleiskaavaselosteeseen on kirjattu yhtenä tavoitteena lisätä entisestään asemakaavoituksessa kantakaupungin alueella omakotirakentamiseen tarkoitettuja ns. ryhmätontteja. Kaupungin mukaan tällä saadaan aikaan merkittäviä rakentamisen ja kuntatalouden säästöjä sekä tehostetaan maankäyttöä, mutta säilytetään silti omakotimainen asumismuoto.

Tonteille 5603-1 ja 5604-1 tehdyissä asemakaavan muutoksissa on kaavaan merkitty käytettäväksi kattomuodoksi satulakatto. Samaisten kiinteistöjen uusiksi tehokkuusluvuiksi eli kerrosalan suhteeksi tontin pinta-alaan tuli 0,30. Tämä mahdollistaa laajemmin tontin hyötykäytön rakentamiselle kuin vanhoissa asemakaavoissa on määrätty. Esimerkiksi 1980-luvulla kaavoitetulla tontilla numero 5602-3 tehokkuusluku on tällä hetkellä alle 0,20. Kaupunki siis hyväksyy alueella tonttien tehokkuuslukujen nostoja asemakaavojen muutoshakemuksien yhteydessä. Kun suunnittelualueelle haetaan asemakaavan muutosta, on samassa yhteydessä perusteltua esittää rakennusoikeuden lisäystä myös tontille numero 5602-3.

Tontin numero 5604-1 asemakaavassa on merkintä, että rakennuksen ylimmässä kerroksessa saa käyttää enintään 2/3 alemman kerroksen pinta-alasta kerrosalaa luettavaksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa. Tontin numero 5603-1 vastaava merkintä on Ily75%. Tämä on uudempi merkintä, joka tarkoittaa, että ylimmässä kerroksessa saa olla kerrosalaksi luettavaa tilaa 75 % alemman kerroksen pinta-alasta. Lähialueen muilla tonteilla kyseinen ylimmän kerroksen sallitussa kerrosalassa on suurta vaihtelua. Nykyvaatimusten mukaisilla tiiviillä asuinalueella on perusteltua määrätä ylimmän kerroksen kooksi 75 % alemman kerroksen pinta-alasta. Tässä yhteydessä olisi myös hyvä määrätä, että kaikkiin suunnittelualueen rakennuksiin tulee jättää edellä mainittu varaus, vaikka sitä ei heti rakennusvaiheessa otettaisi käyttöön. Näin alueen arkkitehtuuri pysyisi yhtenäisenä, ja tulevaisuudessa voitaisiin yläkerta ottaa asuinkäyttöön asukkaiden niin halutessa. Tällä pystyttäisiin myös välttämään mahdollisimman pitkään asuintalojen ulkoiset laajennukset.

4.2.3 Tonttijako

Tonttijaossa muodostuisi 9 uutta tontita, numerot 5602–11:stä 5602–19:ään. Tontit numerot 11–16 olisivat erillispientalotontteja. Tonttien pinta-alat numerojärjestyksessä tulisi olemaan 865 m², 900 m², 920 m², 680 m², 680 m² sekä 500 m². Loput kolme uutta tonttia, numerot 17–19, olisivat asuinrivitalotontteja. Niiden pinta-alat olisivat 2275 m², 2886 m² sekä 2880 m². Vanhan tontin numero 5602-3 uudeksi pinta-alaksi muodostuisi 1245 m².

5 Suunnittelun vaiheet

Ennen varsinaisen suunnittelun alkua tontille numero 5602-3 oli jo haettu asemakaavan muutosta. Muutoksella haluttiin tontista numero 2:62 liittää 625 m² tonttiin numero 5602-3 ja lohkoa se kahdeksi asemakaavoitetuksi erillispientalotontiksi. Kaupunki ei ole vielä kukaan antanut päätöstä, vaikka hakemuksen jättämisestä on kulunut aikaa noin 4 vuotta. Epävirallisesti kaupungin kaavoitusviranomaiset ovat ilmaisseet, että maa-alueesta ei lohkota yksittäisiä tontteja vaan alue tulisi suunnitella kokonaisuutena. Ilmeisesti kaupungilla olisi myös halukkuutta hankkia suunnittelualueen maat sekä viereisissä kortteleissa olevat vastaavat maatalousmaat itsellensä ja sen jälkeen kaavoittaa kaikki maat samalla kertaa.

5.1 Suunnittelun tarve

Koska kaupunki ei tunnu halukkaalta lohkoa yksittäisiä tontteja suunnittelualueesta, eivätkä maanomistajat ole halukkaita myymään kiinteistöä kaavoittamattomana, alueelle päätettiin tehdä maanomistajien toimesta yhtenäinen koko suunnittelualueen kattava maankäyttöehdotus. Tämän toivotaan lisäävän kaupungin halukkuutta kaavoittaa suunnittelualue. Tämä olisi myös linjassa kaupungin esittämälle lähiöiden täydennysrakentamistarpeelle.

Suunnitelman hyötyinä on kaupunkirakenteen tiivistäminen sekä uudisasuntojen, omakotitalotonttien ja alueen viihtyisyyden lisääminen. Lisäksi suunnitelman positiivista vaikutusta ilmastonmuutokseen ei pidä sulkea pois. Kaupunkirakenteen tiivistäminen on erittäin tärkeää taistelussa ilmastonmuutosta vastaan. Se vähentää merkittävästi ihmisten liikkumisen tarvetta. Suunnittelualue sijaitsee kattavien julkisen liikenteen väylien varrella ja lähes kaikki peruspalvelut on kävelymatkan päässä koilliseläksessä.. Lisäksi uusien rakentamismääräyksien mukaisesti rakennetut talot ovat paljon vähemmän energiaa kuluttavia kuin vanhat rakennukset.

5.2 Suunnittelun toteutus

Tämän suunnitelman pohjalta esitetään kaupungin kaavoitusviranomaisille asemakaavahakemus asemakaavan laatimisesta. Yhteistyössä viranomaisten kanssa laaditaan alueelle tarvittavat lisäsuunnitelmat. Kaavoittaja laatii alueelle asemakaavan ja kaupunki perii siitä taksan mukaiset kulut. Kaupungin kiinteistötoimitusmaksutaksa on liitteenä.

5.3 Osalliset ja yhteistyö

Osallisia ovat alueen maanomistajat, naapurikiinteistöt, Linnainmaan omakotiyhdistys ry, kaupungin eri toimialat: Kaupunkiympäristön kehittäminen (kaavatyön laatija) viranomaisyksiköineen, Kiinteistötoimi, Viranomaispalvelut, Aluepelastuslaitos, Kaupungin liikelaitokset, Tampereen Sähkölaitos, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi, Pirkanmaan ympäristökeskus, Pirkanmaan maakuntamuseo ja kaikki kunnan jäsenet ilmoituksensa mukaan.

Suunnitelma on laadittu yhteistyössä maanomistajien kanssa. Maanomistajat ovat olleet keskusteluyhteydessä naapureiden kanssa asiasta ennen suunnitelman laatimista. Asemakaavan laatimisen yhteydessä ollaan vuorovaikutuksessa kaikkien osallisten kanssa.

6 Maankäyttöehdotuksen kuvaus ja rakentamistapaohjeet

6.1 Suunnitelman rakenne

Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistö numero 837-37-5602-3 on merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi. Kiinteistöllä numero 837-589-2-62 ei ole voimassa olevaa asemakaavaa vaan se on merkitty kiinteistörekisterissä maatalousmaaksi. Uuden asemakaavan laadinnassa maankäyttö tarkistetaan uutta käyttöä vastaavaksi merkitsemällä suunnittelualue erillispientalojen (AO) ja asuinpientalojen (AP) korttelialueiksi.

6.2 Luonnosvaiheen korttelialueet ja aluevaraukset

6.2.1 Luonnokset 1 ja 2

Ensimmäisenä vaihtoehtona (luonnos 1) laadittiin omistajien toivomuksesta pelkästään erillispientaloalue. Tämä suunnitelma on liitteenä numero 2. Siinä alueelle on varattu 16 tonttia omakotitaloille. Alueen keskellä on pohjois-eteläsuunnassa kokoajakatu, josta haarautuu kaksi pientä katua itään ja kaksi länteen. 12 tonttia on kooltaan 710 m² ja niille osoitetaan 200 k-m² rakennusoikeutta kun tehokkuusluvuksi on määrätty 0,28. Loput 4 tonttia ovat kooltaan 725 m², 865 m², 900 m² sekä 445 m². Tehokkuusluvulla 0,28 niille määrätään rakennusoikeutta 203 k-m², 242 k-m², 252 k-m² ja 125 k-m². Pienimmälle tontille voisi olla järkevää antaa suurempi tehokkuusluku, esimerkiksi 0,35 jolloin rakennusoikeus olisi 156 k-m².

Toinen vaihtoehto (luonnos 2) muodostui ensimmäisen luonnoksen pohjalta. Erona on, että kiinteistön numero 2:26 omistajan kanssa voisi tehdä maanvaihtokaupan. Suunnittelualueen Kotipellonkatuun liittyvästä kannaksesta vaihdettaisiin noin 425 m²:n osuus naapurikiinteistön eteläpuoleisen nurkkauksen vastaavan kokoiseen maa-alaan. Tällä vaihdolla suunnittelualueen koillisnurkasta saataisiin käyttökelpoisempi. Myös naapurikiinteistöstä saataisiin tällä vaihdolla suorakaiteen muotoinen. Suunnittelualueen koillisnurkkaukseen muodostettaisiin kaksi 535 m²:n tonttia, joille 0,3:n tehokkuuslu-

vulla saisi rakennusoikeutta 160 k-m². Molemmissa luonnoksissa meluvalli tulisi korvata erillisellä meluaidalla.

Luonnoksien 1 ja 2 suunnittelua ei viety pidemmälle, koska todettiin, että alue saataisiin viihtyisämmäksi ja tehokkaammin hyödynnettyä, yhdistämällä alueelle omakotitalo ja rivitalo rakentamista. Tämä antaa alueelle enemmän arkkitehtuurista vaihtelua, ja synnyttää enemmän uusia asuntoja markkinoille. Näiden luonnosten suunnittelua voidaan tarpeen vaatiessa jatkaa myöhemmin.

6.2.2 Luonnokset 3 ja 4

Kolmannessa luonnoksessa (liite 4) yhdistettiin alueelle omakotitalo- sekä rivitalorakentamista. Alue jaettiin pohjois-etelä suuntaisella tiellä selvästi kahteen erilliseen osaan. Tien itäpuolelle jäävälle osalle tulisi rivitalotontteja ja länsipuolelle omakotitalotontteja. Länsipuolella omakotitalojen välissä on tie, jotta kaikille tonteille saataisiin järjestettyä kulku.

Omakotitalotontteja tässä suunnitelmassa on 7. Suurimmat ovat 1170 m² ja pienin 500 m². Meluvalli jäisi nykyiselle paikalle jolloin liikenteen melua ei tarvitsisi huomioida. Suunnittelualueen Kotipellonkatuun liittyvä kolmiomainen osa jäisi viheralueeksi. Rivitaloja tulisi yhteensä kolme. Kaikki alueen rakennukset olisivat yksikerroksisia.

Neljännessä luonnoksessa (liite 5) omakotitalotontit ovat kuten edellisessä, mutta eteläisimpään tonttiin liitettiin kolmionmallinen maa-ala, jolloin kiinteistöjen eteläraja olisi meluvallin suuntainen. Eteläisin tontti tulisi tällöin kiilamaiseksi, ja kyseiselle tontille saisi hieman lisää rakennusoikeutta. Meluvalli pysyisi nykyisellään myös tässä luonnoksessa.

Kaksi etelänpuoleista rivitaloa olisivat neljännessä luonnoksessa samanlaiset kuin kolmannessa, ja pohjoisrajaa voisi muokata maanvaihdon naapuri kiinteistön omistajan kanssa. Toisesta luonnoksesta poiketen, neljännessä luonnoksessa hahmoteltiin vaihdettavaksi maa-alaksi 280 m². Tällöin Kotipellonkatuun liittyvän tien viereen voisi jättää pienen viherkaistaleen. Siihen voisi istuttaa esimerkiksi puita, jolloin alueelle tulisi viihtyisä sisääntulo. Suunnittelualueen koillisnurkkaukseen voisi maanvaihdon jälkeen rakentaa kaksi rivitaloa lisää. Alueen rakennukset olisivat yksikerroksisia.

Tässä vaiheessa totesimme yhdessä maanomistajien kanssa, että yhdistämällä alueelle erillispientalo- ja asuinpientalotontteja, tulee alueen maankäytöstä tehokkaampaa, rakennuksista monimuotoisempia ja alueen kokonaiskuvasta viihtyisämpi. Tältä pohjalta lähdettiin kehittämään alueen suunnitelmaa kohti tehokkaampaa ja monipuolisempaa asuinaluekokonaisuutta.

6.2.3 Luonnos 3.1

Koska maanvaihdon onnistuminen naapurikiinteistön kanssa on epävarmaa, laadittiin lopullisia suunnitelmia nykyisten rajojen pohjalta. Tässä vaiheessa sovittiin maanomistajien kanssa, että suunnitelmissa tulisi myös käyttää hyväkseen meluvallin alla oleva maa-ala, joka kuuluu kiinteistöön numero 837-589-2-62. Suunnitelmat tulisi laatia siten, että muut alueen rakennukset voitaisiin toteuttaa myös ilman meluvallin purkamista. Meluvallin alla oleva maa-ala on yli 2500 m², joten olisi täydennysrakentamisen kannalta edullista saada se käyttöön rakentamiselle.

Luonnokseen 3.1 (liite 6) muokattiin suunnittelualueen koillisnurkassa olevan rivitalon muotoa samansuuntaiseksi kiinteistön rajan kanssa. Tällöin Tätientieksi myöhemmin nimetyn tien alkupään itäpuolelle jää pieni viheralue. Rivitalosta voidaan tällöin tehdä hieman suurempi ja rakennuksen pohjan muotoon tulee loiva kulma. Mielestämme suunnittelualue saa tällä tavoin enemmän mielenkiintoista arkkitehtonista ilmettä ja perinteiselle mutta tylsälle ”laatikkoarkkitehtuurille” saadaan vaihtelua. Kaakkoiskulman tontit ja rakennukset jätettiin ennalleen, koska ne olivat suunnittelijan sekä maanomistajien mielestä hyvin sopivia kyseiseen kohtaan.

Tontin numero 5602-10 itä- ja länsipuolella sijaitsevat tontit pysyivät ennallaan, mutta suunnittelualueen keskelle piirrettiin kolme kookasta omakotitalotonttia. Meluvallin kohdalle piirrettiin pitkä rivitalo joka mukailee nykyistä meluvallin muotoa. Meluvallin tilalle pitää kuitenkin rakentaa meluaita estämään liikenteen melun pääsyn suunnittelualueelle.

Yhteistuumin maanomistajien kanssa totesimme pitkän rivitalon olevan liian massiivinen ja yhtenäinen. Siitä tulisi muurimainen vaikutelma, joka pilaisi sen pohjoisen

puolella olevien omakotitalojen viihtyisyyttä. Myös suunnittelualueen keskellä sijaitsevat tontit olivat mielestämme liian suuria nykypäivän ihmisille.

6.2.4 Luonnos 3.2

Luonnoksessa 3.2 (liite 7) pidettiin idän puoleiset rivitalotontit rakennuksineen ennallaan, koska ne näyttivät jo valmiilta ja harmonisesti suunnitelluilta. Tässä vaiheessa oli vielä tarkoituksena, että kaakkoisnurkan kaksi rivitaloa olisivat yksikerroksisia ja koillisnurkan rivitalo kaksikerroksinen. Tällöin rakennusten korkeus olisi suunnilleen sama Kotipellonkadulta suunnittelualueen etelärajalla asti koska alueen koillisnurkkaus on kaksi metriä matalammalla kuin kaakkoisnurkkaus.

Keskellä sijaitsevat erillispientalotontit jaettiin neljään osaan siten, että kaksi lännen puoleista tonttia ovat hieman suurempia kuin kaksi idän puoleista. Tontin numero 5602-10 itä ja länsipuolella sijaitsevat erillispientalotontit pysyivät ennallaan. Näin alueelle saadaan erikokoisia ja samalla erihintaisia tontteja sekä rakennuksia. Tämä lisää alueen monimuotoisuutta. Ihmisillä on erilaisia tarpeita, joten talojen ja tonttien olisi hyvä olla myös erilaisia. Kaikissa alueen erillispientalotonteissa on mahdollisuus etelänpuoleiseen pihaan mikä lisää asukkaiden viihtyisyyttä. Talot voisivat olla yksitai kaksikerroksisia tulevien asukkaiden mieltymyksien mukaan.

Meluvallin tilalle tuleva rivitalo jaettiin kahteen osaan, jotta muurimainen vaikutelma rikkoontuisi. Meluaidan ja rivitalojen väliin suunniteltiin autokatoksia ja asuntojen etupihat sisäänkäynteineen. Autokatokset toimisivat meluaidan ohella melua torjuvana massana. Rakennuksista tulisi kaksikerroksisia, jotta asunnoista olisi näkymä autokatojen ja meluaidan yli.

Tämän suunnitelman negatiiviseksi puoleksi todettiin etupihan ahtaus. Autokatokset veisivät liikaa tilaa rivitalon etupihasta luoden ahtaan vaikutelman. Varsinainen oleskelualue jäisi rakennusten pohjoispuolelle ja vähän turhan ahtaaksi. Maanomistajat olivat samaa mieltä, joten laadittiin vielä yksi luonnos missä paneuduttiin tähän ongelmaan.

6.2.5 Luonnos 3.3

Viimeiseen luonnokseen numero 3.3 (liite 8) päätettiin poistaa meluvallin kohdalle tulevalta asuinpientalotontilta toinen rivitalo kokonaan. Autokatokset siirrettiin pois rivitalon edestä ja sisäänkäynnit tulivat pohjoispuolelle. Näillä muutoksilla asuntoihin saadaan isot etelänpuoleiset pihat. Asuntojen määrä pieneni, mutta kokonaisuudesta muotoutui viihtyisämpi ja avarampi. Rivitalon rakenteissa tulee ottaa huomioon liikenteen aiheuttama melu parantamalla ikkunoiden ja ovien ääneneristävyyttä. Asuntojen pihojen väliin istutetaan pensaita jolloin takapihoista tulee suojaisia ja viihtyisiä. Meluidan eteen on mahdollista istuttaa vaikka köynnöskasveja. Rakennuksen toisesta kerroksesta avautuu näkymä lounaan suuntaan Sammonvaltatien ja moottoritien yli kohti Hervantaa.

Muut suunnittelualueen tontit pysyivät ennallaan. Tähän luonnokseen suunniteltiin omakotitalojen pihvoja ja sisäänkäyntejä. Rakennusten sijoittelu vaati vielä tarkennusta ennen lopullista versiota. Suunnitelman kokonaisuuden selvittyä, siirryttiin suunnittelemaan rakennusten, autopaikoitusten, jätekeräyspisteiden ynnä muiden vastaavien yksityiskohtien lopullisia paikkoja sekä rakentamistapaohjeita.

6.3 Maankäyttöehdotuksen korttelialueet ja aluevaraukset

Suunnitelmassa tontille nro 5602-3 osoitetaan rakennusoikeutta tehokkuusluvulla 0,2, mikä vastaa 250 k-m². Tontista nro 3 liitetään 233 m² uutena muodostettavaan tonttiin numero 11. Näin tontin raja olisi yhdensuuntainen tontin numero 5602-10 etelärajan kanssa, ja tehokkuusluvulla 0,25 tälle 865 m²:n tontille osoitetaan rakennusoikeutta 220 k-m². Tontti numero 5602-10 on aikoinaan muodostettu vastaavalla tavalla kiinteistöistä 5602-9 ja 837-589-2-62 irrotetuista maa-aloista.

Tonttien 5602-5 ja 5602-10 kaakkoisnurkkaukseen rajautuisi tontille numero 16 noin 500 m²:n ala, jolle osoitettaisiin tehokkuusluvulla 0,3 150 k-m² rakennusoikeutta. Tästä tontista ei voinut muodostaa isompaa alueen tiejärjestelyiden takia. Etelä – pohjoissuunnassa alueen jakava tie (suunnittelunimellä Tätientie) on sijoitettava kiinteistön 5602-5 itäreunan suuntaisesti, koska alueelle kulkua ei voida järjestää kuin yhdestä kohtaa Kotipellonkatua. Itä – länsisuuntainen tie (suunnittelunimellä Tätienraitti) oli luontevaa sijoittaa kiinteistön 5602-10 etelärajan suuntaisesti. Tiet on sijoitettu naapu-

rikiinteistöjen rajoihin kiinni, jotta maankäytön tehokkuus säilyisi. Kiinteistön 5602-5 omistajan kanssa on mahdollista neuvotella maakaupasta jolla voitaisiin suurentaa tontin numero 16 pinta-alaa.

Tätienraitin etelänpuoleisille erillispientalotonteille 12 ja 13 osoitetaan rakennusoikeutta 225 ja 230 k-m² tehokkuusluvun ollessa 0,25. Tonttien pohjoisraja on Tätienraitin suuntainen, ja etelänpuoleinen raja kulkee alueen lounaisrajan suuntaisesti. Tonttien etelänpuoleisesta päästä muodostuu tällöin kiilamainen. Tällä järjestelyllä saadaan muodostettua suunnittelualueen lounaisosaan asuinpientalotontti numero 19. Tontin muoto mukailee alueen lounaisrajan muotoja, ja siitä saadaan käyttökelpoinen rivitalon rakentamiselle. Tälle tontille osoitetaan tehokkuusluvulla 0,3 rakennusoikeutta 870 k-m². Asuinpientalotontin numero 19 ja Tätienraitin väliin jää samankokoiset tontit numerot 14 ja 15. Näille tonteille osoitetaan rakennusoikeutta 170 k-m² tehokkuusluvun ollessa 0,25.

Suunnittelualueen toisessa reunassa Tätientien itäpuolella on asuinpientalotontit 17 ja 18. Etelän puoleiselle tontille numero 18 osoitetaan 0,3:n tehokkuusluvulla 880 k-m² rakennusoikeutta. Rakennusoikeus jaetaan kahdelle rivitalolle eli 440 k-m² taloa kohden. Jäljelle jäävä asuinpientalotontti numero 17 on epäsymmetrinen monikulmio. Tämä johtuu suunnittelualueen koillisrajan muodosta. Tontin koillisrajan muotoa mukailevalle rivitalolle osoitetaan rakennusoikeutta 668 k-m² tontin tehokkuusluvun ollessa 0,3.

Kaikille tonteille osoitetaan rakennusoikeus siten, että ylimmässä kerroksessa saa olla 75 % alemman kerroksen pinta-alasta. Näin alueen rakennuskannan arkkitehtuuri ja korkeudet pysyvät yhtenäisinä.

6.4 Rakentamistapaohjeet

Rakennustapaohjeiden tarkoituksena on ohjata Kotipellon rakentamista siten, että alueesta muodostuu sopusuhtainen, viihtyisä ja hallittu kokonaisuus. Ohjeistuksella määritellään alueen rakennusten ja ulkotilojen laatutason vähimmäisvaatimus.

6.4.1 Rakennusten koko ja sijoitus tontille

Alueen yhtenäisen ilmeen saavuttamiseksi suunnitelmassa esitettyjä rakennusaloja tulisi noudattaa. Rakennuksia ei saa sijoittaa kahta metriä lähemmäksi tietä. Asuinrakennusten välinen etäisyys tulee olla vähintään kahdeksan metriä. Rakennuksen / rakennusten sijoituksesta tontille on sovittava lupa-arkkitehdin kanssa.

6.4.2 Julkisivut

Julkisivujen tulee olla ilmeeltään raikkaita, harmonisia ja viimeistelyjä. Pääjulkisivumateriaaleina pitää käyttää puuta, tiiltä tai rappausta. Pääväreinä suositellaan käytettäväksi tiilijulkisivuissa punaisen sävyjä ja puisissa sekä rapatuissa julkisivuissa keltaisia ja ruskeita sävyjä. Puhtaan valkoista julkisivua ei suositella vaan sävyn tulisi olla murrettu. Julkisivudetaljien korostuksessa voidaan käyttää tummia sävyjä. Julkisivuissa olisi hyvä käyttää enintään kahta eri materiaalia (vesikattoa lukuunottamatta). Rakennuksissa ei sallita umpinaisia päätyjä.

6.4.3 Kattomuoto

Alueen rakennusten kattomuoto on harjakatto, ja sen vähintään kahdesta lappeesta muodostuvat muunnokset. Myös pulpettikattoisia osia sallitaan. Harjan suunta on rakennuksen pitkän sivun suuntainen. Se on osoitettu maankäyttöehdotuksessa. Vähäisissä rakennusosissa, kuten sisäänkäyntikatoksissa voidaan käyttää myös muita kattomuotoja. Katon kaltevuus tulee olla vähintään 1:1,5. Vähäisissä rakennusosissa sallitaan muitakin kaltevuuksia.

Katemateriaalina tulee käyttää tiiltä tai peltiä. Väreinä suositellaan käytettäväksi punaisen, ruskean ja harmaan sävyjä. Vähäisissä tasakatto-osuuksissa käytetään tummanharmaata huopakatetta. Katon räystäiden tulee olla ulkonevat. Talousrakennusten kattomuodoissa tulee huomioida, että lumi ja vesi valuvat omalle tontille.

6.4.4 Liittyminen katualueisiin ja sisääntulot

Maankäyttöehdotuksessa on esitetty korttelialueiden liittyminen julkisiin ulkotiloihin ja katualueisiin. Katupiirustukset laaditaan samanaikaisesti asemakaavoituksen kanssa

kaupungin toimesta. Pihojen tulee viettää loivasti poispäin rakennuksista kohti katu-alueita.

Rakennuksen sisääntulon on erotuttava selkeästi rakennuksen massasta, esimerkiksi katoksen tai valaistuksen avulla. Kiinteistöjen sisääntulossa on näytettävä selkeästi siirtyminen puolijulkisesta puoliyksityiseen tilaan esimerkiksi pienellä pensasaidalla tai muilla rajauskeinoilla.

6.4.5 Pihasuunnittelu ja tonttien rakentaminen

Pihatilojen istutusten, valaistuksen sekä rakennusmateriaalien tulee tukea rakennuksen ja tilahierarkian yhtenäisyyttä. Kulkualueissa tulee huomioida palo- ja pelastusajoneuvojen rajoittamaton liikkuminen. Piha-alueiden pintakerroksista tulee olla vähintään 66 % vettä läpäisevää, jotta hulevedet pysyvät hallinnassa. Sadevesiä ei saa johtaa naapurin tontille. Pihan kallistusten tulee täyttää rakennusmääräyskokoelmassa asetetut ehdot.

Pihoilla on pyrittävä vehmaaseen yleisilmeeseen. Istutettavan kasvillisuuden tulee olla monipuolista ja sisältää puita ja pensaita. Pelkkä nurmikko ei täytä vaatimuksia. Korttelialueelle tulee istuttaa puita vähintään yksi tontin 200 m² kohti. Voimakkaasti varjostavia ja suureksi kasvavia puita ei saa istuttaa neljää metriä lähemmäksi asuinrakennusta. Tonttien välille tulee istuttaa pensaita, paitsi tiehen rajautuvilla sivuilla. Aita on leikattava ja hoidettava 2,5 metriä matalammaksi.

Päärakennuksen ensimmäisen asuinkerroksen lattia sijoitetaan suunniteltua kadun korkeusasemaa korkeammalle. Päärakennuksen alle voi rakentaa kellarikerroksen, mutta ei kuitenkaan asuintilaa. Julkisivu- ja leikkauspiirustuksissa tulee uuden ja vanhan maanpinnan korkeutta tarkastella aina tontin rajoihin asti. Ulko-oleskelutilan melnsuojaus on järjestettävä rakennuksin tai aitaamalla.

6.4.6 Asuinpientalojen yhteistilat

Asuinpientalojen pihoihin tulee suunnitella asukkaiden vuorovaikutusta edistäviä oleskelu- ja leikkipaikkoja. Maankäyttöehdotuksessa on esitetty suuntaa-antavat pai-

kat taloyhtiöiden yhteistiloille. Suunnittelussa tulee painottaa yhteistilan monikäyttöisyyttä.

6.4.7 Talousrakennukset

Talousrakennuksia voidaan sijoittaa vapaasti tontinrajojen sisäpuolelle. Asuntojen pihavarastojen enimmäisleveys voi olla 4 metriä ja yhteisen ulkoiluvälinevarastojen leveys 6 metriä. Talousrakennusten julkisivut tulee suunnitella yhteensopivaksi päärakennuksen kanssa. Pihavaraston korkeus ei saa ylittää päärakennuksen räystäskorkeutta.

6.4.8 Pysäköintialueet

Kullekin tontille on rakennettava vähintään yksi autopaikka asuntoa kohden. Vieraspaidat ilmoitetaan kyltillä. Autopaikat voidaan tarvittaessa kattaa.

6.5 Suunnitelman vaikutukset ympäristöön

Maankäyttöehdotus tehostaa alueen maankäyttöä, ja vastaa maanomistajien tavoitteita saada maa-ala hyötykäyttöön sekä Tampereen kaupungin täydennysrakentamistavoitteita. Suunnitelmassa esitetty rakentaminen on tavallista erillis- ja asuinpientalorakentamista, eikä vaikuta heikentävästi alueen viihtyisyyteen. Maa-alueella ei ole merkittävää luonnonmukaista kasvillisuutta, joten suunnitelmalla ei ole erityisiä ympäristövaikutuksia.

Kaupunkikuvaan suunnitelmalla on positiivinen vaikutus. Se yhtenäistää asuinalueen dynaamista kuvaa elinvoimaisena ja kasvavana asuinlähiönä.

7 Maankäyttöehdotuksen toteutus

7.1 Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat

Maankäyttöehdotukseen liittyvät piirrokset: havainnepiirros (liite 9), havainneleikkaus (liite 10) sekä julkisivuluonnokset (liite 11) ovat liitteinä.

7.2 Toteuttaminen

Maankäyttöehdotus esitellään Tampereen kaupungille maanomistajien toimesta ja sen pohjalta alueelle haetaan asemakaavaa ja kaavamuutosta.

7.3 Kustannusarvio

Arvio Tampereen kaupungille suoritettavista maksuista:

- Tontin lohkominen (useampi tontti),
 $1350 \text{ €} \times 0,9 = 1215 \text{ €}$
- Merkintä kiinteistörekisteriin ja tarkistusmittaukset,
 $260 \text{ €} + 520 \text{ €} = 780 \text{ €}$
- Yleiskustannuskorvaukset (tuntihinta),
 $64 \text{ €/h} \times 20 \text{ h} = 1280 \text{ €}$

YHTEENSÄ noin 3275€ + kehittämiskorvaus (n. 30 % arvonnoususta)

Suunnittelualueen arvo:

Rivitalo,

Valmiin rivitaloasunnon myyntihinta noin 3000 €/k- m²

Tontin arvo noin 400 - 450 €/k- m²

- $425 \text{ €/k- m}^2 \times 2430 \text{ k- m}^2 = 1\,032\,750 \text{ €}$

Omakotitalo,

Tontin arvo: noin 100 000 € / 750 - 1000 m²

- $100\,000 \text{ €} \times 6 = 600\,000 \text{ €}$

YHTEENSÄ noin 1 632 750 €

Kaavoittamattoman maan arvo noin $18 \text{ €/m}^2 = 239\,850 \text{ €}$

Arvonnousu:

- $1\,632\,750 \text{ €} - 239\,850 \text{ €} = 1\,392\,900 \text{ €}$
- Josta 30 % on $417\,870 \text{ €}$ (kehittämiskorvaus)

Arvio kustannuksista yhteensä:

- $417\,870 \text{ €} + 3\,275 \text{ €} = 421\,145 \text{ €}$

Arvio tuotosta:

- Ennen veroja: $1\,632\,750 \text{ €} - 421\,145 \text{ €} = 1\,211\,605 \text{ €}$
- Verojen jälkeen: $1\,211\,605 \text{ €} \times 72 \% = 872\,356 \text{ €}$

Lähteet

Linnainmaa-5603-1, Kotipellonkatu 1, Pientalotontin jakaminen, kaava nro 8307 [online] [1.4.2010]

<http://www.tampere.fi/ytoteto/aka/nahtavillaolevat/8307/selostus.pdf>

Tampereella hyväksytyt tonttijaot, Tampereen kaupunki [online] [23.4.2010]

http://www.tampere.fi/kami/stato/toimitustuotanto/hyvaksytyt_view.php?vuosi=2000&tjnro=

Asemakaava, Tampereen kaupunki [online] [12.1.2011]

<http://www.tampere.fi/kaavatjakiinteistot/kaavoitus/kaavoitustietoa/asemakaava.html>

Kaavoituskatsaus 2010, Tampereen kaupunki [online] [12.1.2011]

<http://www.tampere.fi/kaavatjakiinteistot/kaavoitus/kaavoituskatsaus2010/asemakaavoitus.html>

Laki kiinteistötoimitusmaksusta 12.4.1995/558 [online] [12.1.2011]

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950558>

Tampereen kantakaupungin yleiskaava 27.5.1998, Tampereen kaupunki yhdyskuntapalvelut, kaavoitusyksikkö

Kiinteistötoimitusmaksutaksa, Tampereen kaupunki [online] [4.3.2011]

<http://www.tampere.fi/tiedostot/5rskOTwnT/taksa010405.pdf>

Liite 1

KIINTEISTÖTOIMITUSMAKSUTAKSA

Tampereen kaupungille suoritetaan maksu kiinteistötoimitusmaksulain (KtmL) (558/95) 1 §:ssä tarkoitetuista toimituksista, toimenpiteistä ja tehtävistä tämän taksan mukaisesti.

Toimitukset

1 § Kiinteistönmuodostamislain (KmL) 4 luvun mukaisesta tontin lohkomisesta suoritetaan:

- | | |
|--|-------------|
| 1) kun tontin pinta-ala on enintään 2 000 m ² | 1 020 euroa |
| mikäli asuntotontille saa rakentaa enintään kaksi | |
| asuntoa tai 300 m ² on taksa | 920 euroa |
| 2) kun tontin pinta-ala on 2 001 - 10 000 m ² | 1 205 euroa |
| 3) kun tontin pinta-ala on yli 10 000 m ² | 1 350 euroa |

Jos maastotöitä ei tehdä, on maksu 90 % edellisestä.

Jos samassa toimituksessa muodostetaan enemmän kuin yksi tontti alennetaan maksua 10 %.

2 § Yleisen alueen lohkominen

Kiinteistönmuodostuslain (KmL) 4 luvun mukaisesta yleisen alueen lohkomisesta suoritetaan muista lohkomisista poiketen käytetyn ajan perusteella 64 euroa/tunti.

3 § Erillinen rasi-toimitus (KmL 14 luku)

Yhden rasi-teen perustamisesta kahden kiinteistön välille

suoritetaan 300 euroa

Kun rasiitteen tai oikeuden perustamista, siirtämistä tai muuttamista koskeva asia käsitellään lohkomisen yhteydessä suoritetaan 150 euroa

Jos rasiitteita on enemmän kuin yksi ja kiinteistöjä enemmän kuin kaksi, lisäksi jokaisesta ylittävästä rasiitteesta ja kiinteistöistä suoritetaan 150 euroa

4 § Rekisteriyksiköiden välisten rajojen tarkistamista tarkoittavasta rajankäynnistä (KmL 11 luku) suoritetaan 550 euroa

5 § Muusta kuin 4 §:ssä tarkoitettusta kiinteistönmääritystoimituksesta sekä erillisestä tilusvaihdosta suoritetaan kustannukset 15 §:n mukaisin tuntihinnoin laskettuna.

6 § Vapaaehtoisesta tilusvaihdosta (KmL 8 luku) tontin lohkomisen yhteydessä suoritetaan 130 euroa

7 § Tontin lohkomisen yhteydessä tehtävistä pantinhaltijoiden sopimuksesta (KmL 24 §) suoritetaan 95 euroa

8 § Tontin lohkomisen yhteydessä tehtävästä tontin kiinnityksistä vapauttamisesta (KmL 28 §) suoritetaan 180 euroa

9 § Tontin lohkomisen yhteydessä suoritettavasta tontinosan lunastuksesta (KmL 62 §) kustannukset peritään 15 §:n mukaisin tuntihinnoin laskutettuna.

10 § Muista asemakaava-alueella suoritettavista kiinteistönmuodostamislain 5 §:n 3 momentissa mainituista kiinteistötoimituksista peritään korvaus voimassa olevan maa- ja metsätalousministeriön päätökseen perustuvan

maanmittauslaitoksen kiinteistötoimituksia koskevan hinnaston mukaisesti.

- 11 § Jos toimituksen aloittamisesta tiedotetaan KML 169 §:n johdosta sanomalehdessä, peritään siitä aiheutuvat todelliset kustannukset.

Kiinteistörekisterin pitäjän päätökset

- 12 § Muodostusluettelossa olevan tontin rekisteröinnistä perittävä maksu on 260 euroa

- 13 § Päätöksestä, jolla kaavatontti merkitään tonttina kiinteistörekisteriin (KrL 3 - 4 §) suoritetaan 260 euroa

Kun päätöstä varten tehdään tarkistusmittauksia tontilla suoritetaan 520 euroa

- 14 § Kiinteistöjen yhdistämispäätöksestä (KmL 17 luku) suoritetaan

KmL 214.1 §:n mukaisessa tapauksessa 260 euroa

KmL 214.2 §:n mukaisessa tapauksessa
(eri kiinnitykset) 320 euroa

Kun päätöstä varten tehdään tarkistusmittauksia tontilla, maksu on 520 euroa

Työaikakorvaus ja yleiskustannuskorvaus

- 15 § Kiinteistötoimitusmaksulain 3.1 §:n mukaiseen työaikakorvaukseen ja yleiskustannuskorvaukseen perustuvat tuntihinnat ovat

1. Toimituksen valmistelu ja asiakirjojen

valmistaminen	61 euroa
2. Toimituskokous	71 euroa
3. Toimituksen maastotyöt	64 euroa
4. Jaon suunnittelu	64 euroa
5. Arviointi ja korvauskäsittely	70 euroa

16 § Jos 1, 2, 3, 5 ja 6 §:ien mukaisen toimituksen kustannukset ovat selvästi keskimääräistä korkeammat, suoritetaan kiinteistötoimitusmaksu 15 §:n mukaisin tuntihinnoin laskettuna.

17 § Tällä taksalla kumotaan kaupunginvaltuuston 9.2.2000 § 29 hyväksymä kiinteistötoimitusmaksutaksa.

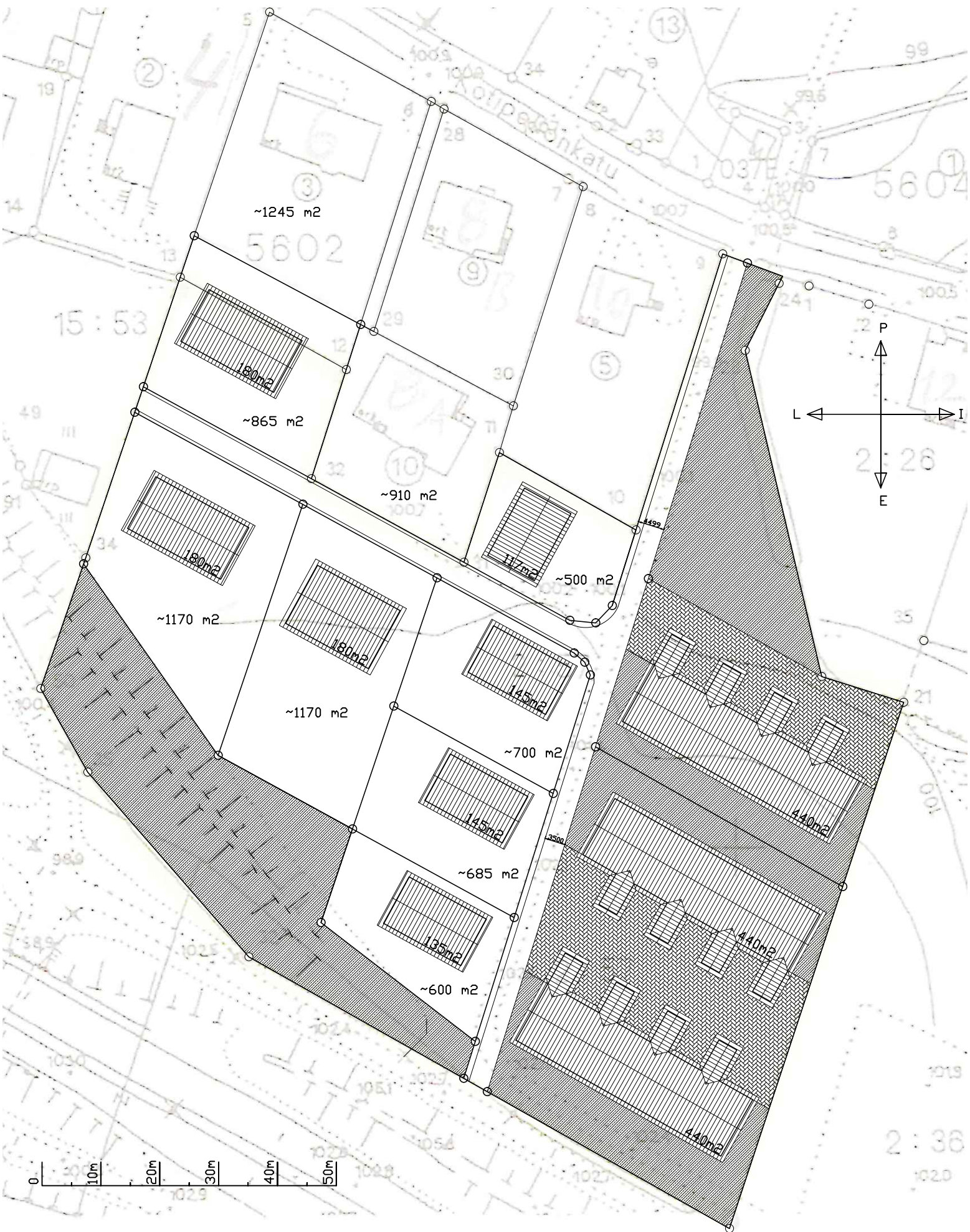
[illegible]

Site plan of a residential development in Kouvola, Finland. The plan shows a grid of building footprints, each labeled with an approximate area in square meters (m²). The areas range from ~425 m² to ~865 m². The plan includes a scale bar (0-50m), a north arrow, and a compass rose. The surrounding area is labeled with street names and plot numbers.

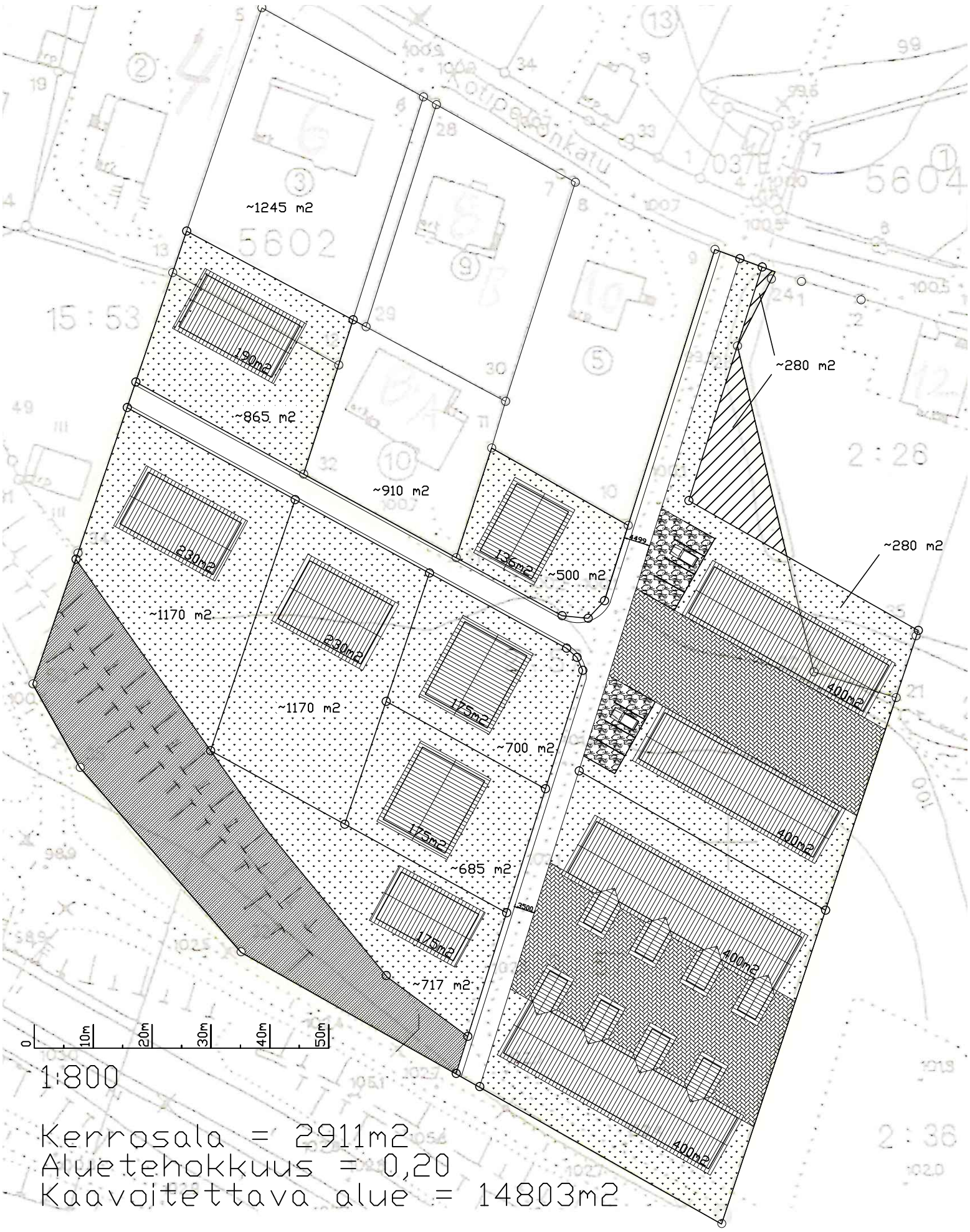
Scale: 1:800

Kerrosala = 3195m²
 Aluetehokkuus = 0,22
 Kaavoitettava alue = 14803m²

Rakennustoimenpide	Piirustuslaji LUONNOS	
Rakennuskohde	Piirustuksen sisältö	Mitta- kaava
KOTIPELTO LINNAINMAA TAMPERE	LUONNOS 3	1:800
Rakennuttajan yhteystiedot	Suunnittelijan yhteystiedot OSSI JARMAS JUSSILANKATU 16 33580 TAMPERE	
Allekirjoitus	Päiväys 16.05.2011	



Rakennustoimenpide	Piirustuslaji LUONNOS	
Rakennuskohde	Piirustuksen sisältö	Mitta- kaava
KOTIPELTO LINNAINMAA TAMPERE	LUONNOS 4	1:800
Rakennuttajan yhteystiedot	Suunnittelijan yhteystiedot OSSI JARMAS JUSSILANKATU 16 33580 TAMPERE	
Allekirjoitus	Päiväys 16.05.2011	



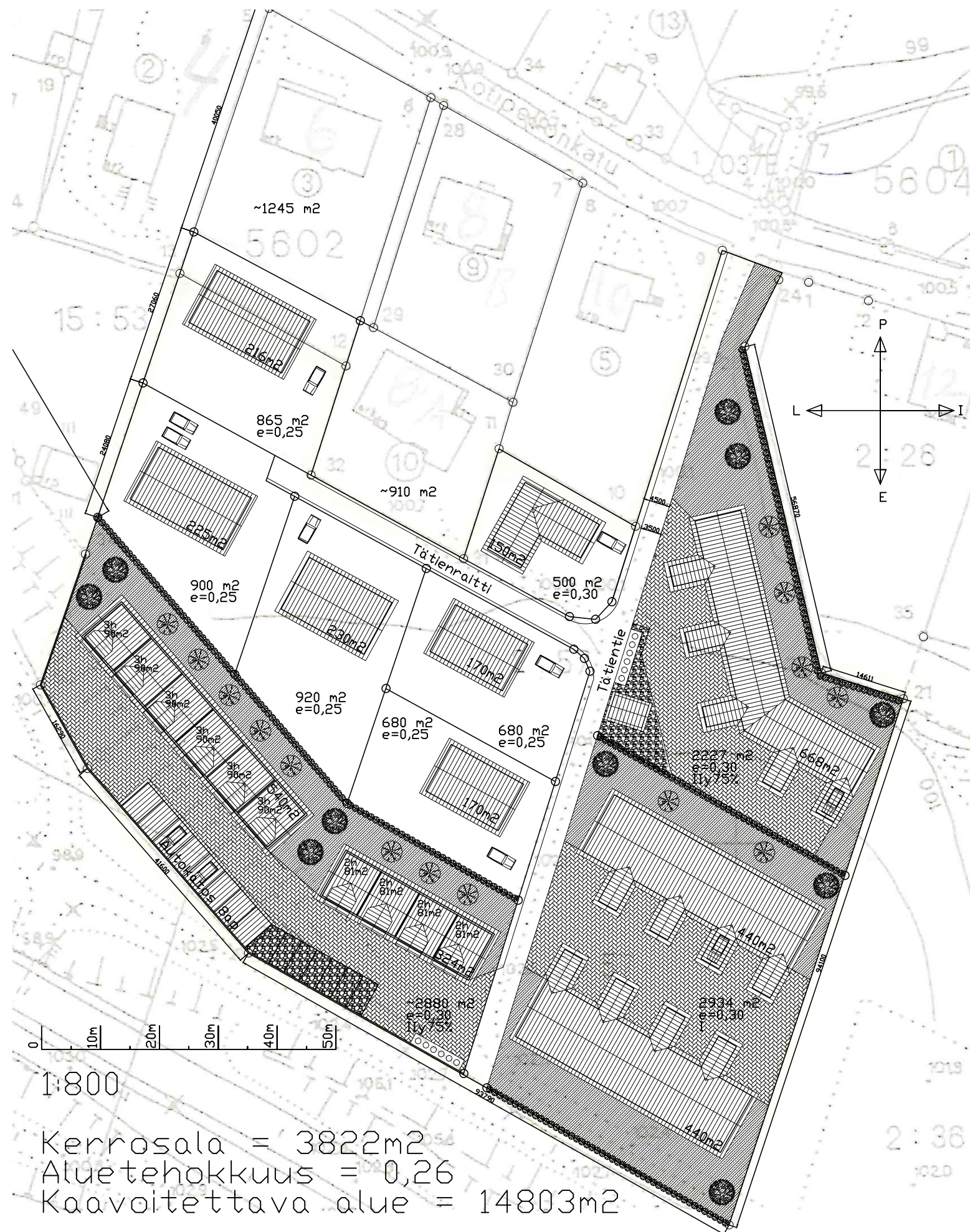
Rakennustoimenpide -	Piirustuslaji LUONNOS
Rakennuskohde KOTIPELTO LINNAINMAA TAMPERE	Piirustuksen sisältö LUONNOS 3.1
	Mitta- kaava 1:800
Rakennuttajan yhteystiedot	Suunnittelijan yhteystiedot OSSI JARMAS JUSSLILANKATU 16 33580 TAMPERE
Allekirjoitus	Päiväys 16.05.2011



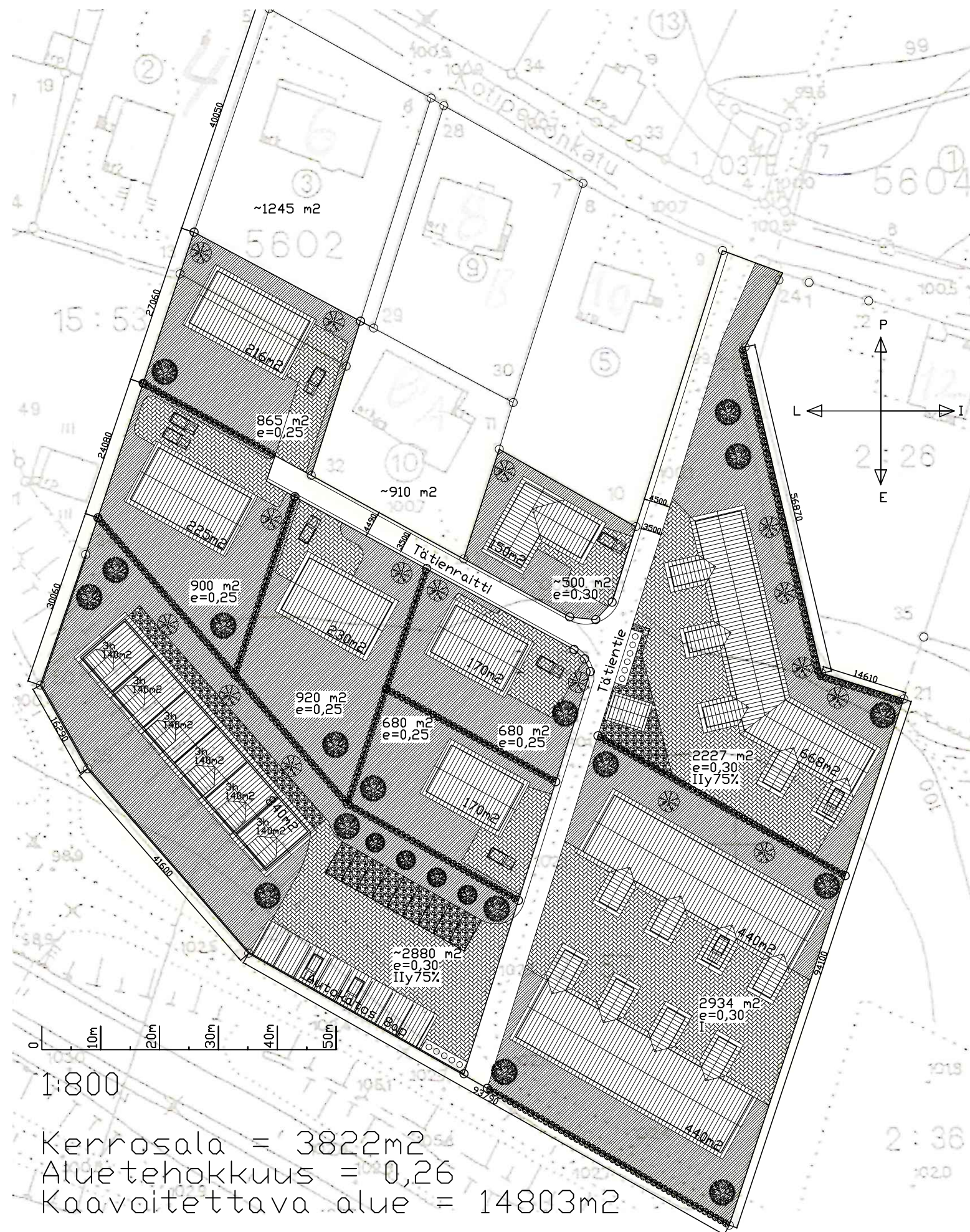
LIITE 7

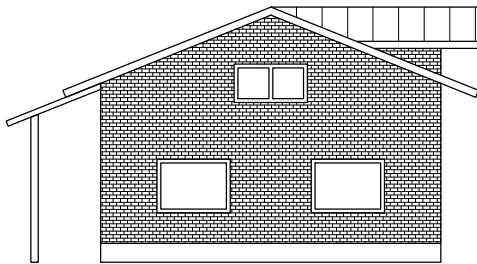
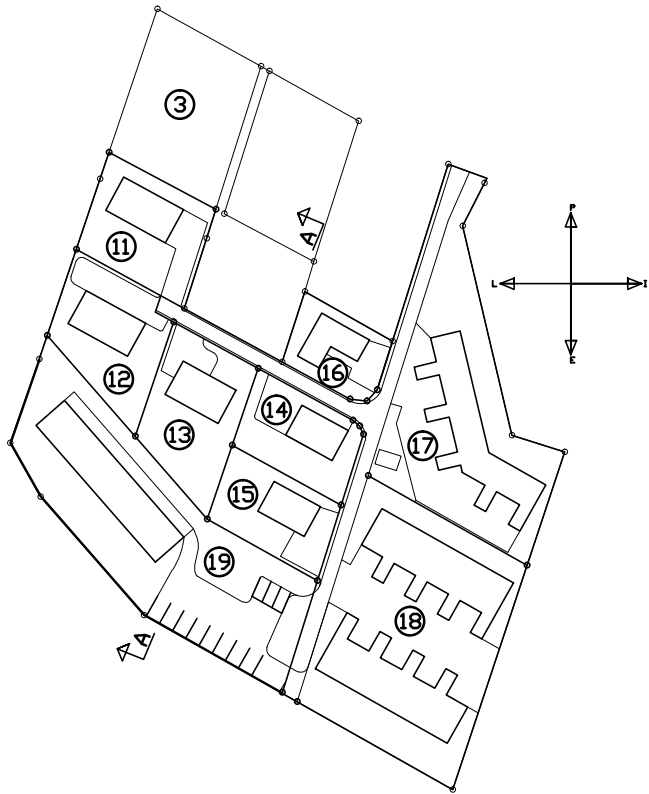
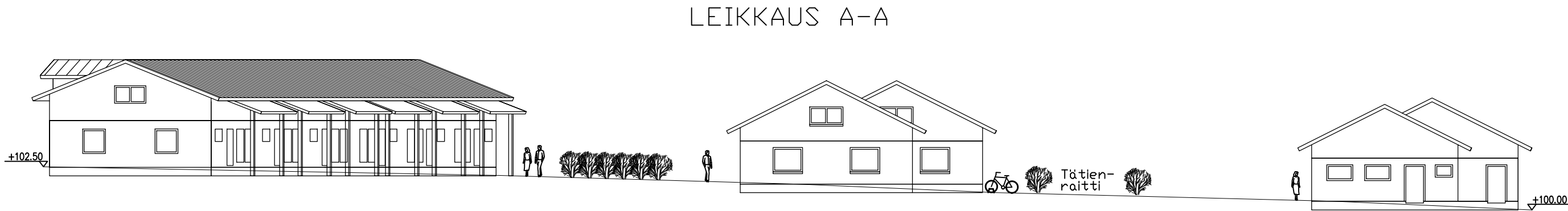
1:800

Kerrosala = 3822m²
Aluetehtävyys = 0,26
Kaavoitettava alue = 14803m²

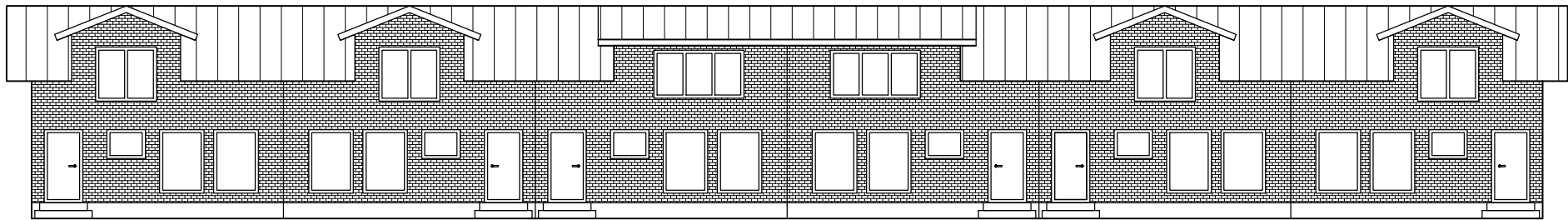


Rakennustoimenpide -	Piirustuslaji LUONNOS
Rakennuskohde KOTIPELTO LINNAINMAA TAMPERE	Piirustuksen sisältö LUONNOS 3.3
Rakennuttajan yhteystiedot	Mitta- kaava 1:800
	Suunnittelijan yhteystiedot OSSI JARMAS JUSSLANKATU 16 33580 TAMPERE
Allekirjoitus	Päiväys 16.05.2011

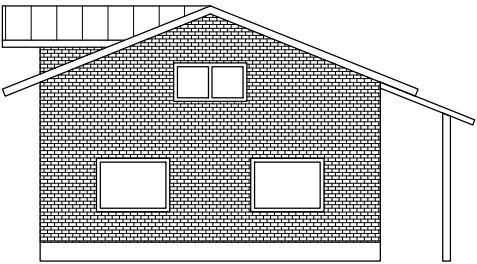




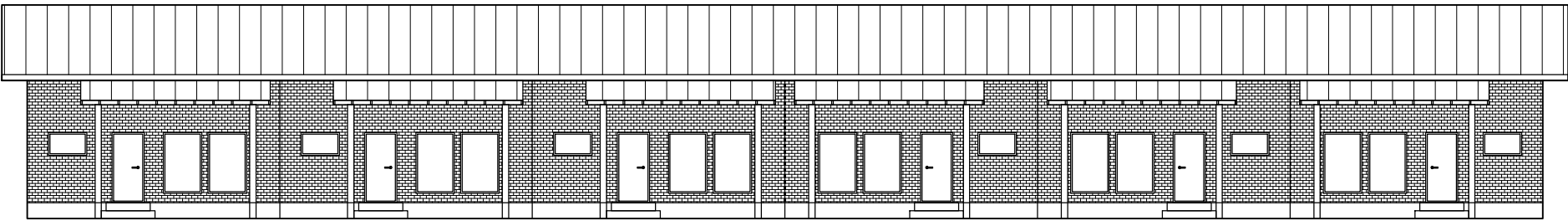
Julkisivu
luoteeseen



Julkisivu lounaaseen
(Tontti 19)

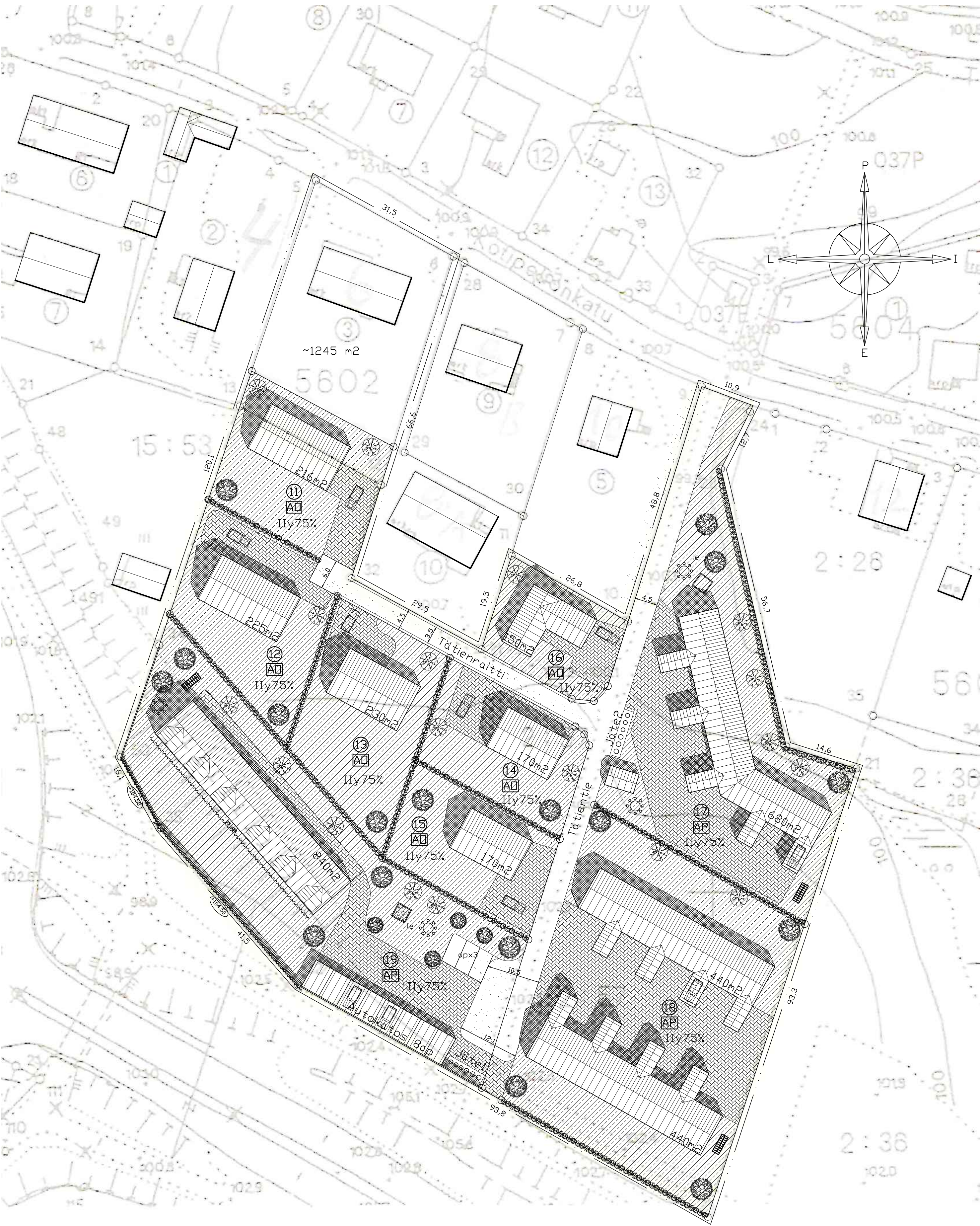


Julkisivu
kaakkoon



Julkisivu koilliseen
(Tontti 19)

Rakennustoimenpide	Piiustuslaji LUONNOS	
Rakennuskohde	Piirustuksen sisältö	Mitta- kaava
KOTIPELTO LINNAINMAA TAMPERE	ALUELEIKKAUS A-A JULKISIVU LUONNOS	1:250 1:200
Rakennuttajan yhteystiedot	Suunnittelijan yhteystiedot OSSI JARMAS JUSSLANKATU 16 33580 TAMPERE	
Allekirjoitus	Päiväys	



Maankäyttöehdotus, KOTIPELTO

TONTTI	P-ALA	As	K-ALA	e
5602-3	1245 m²	1	250 m²	0,20
5602-11	865 m²	1	220 m²	0,25
5602-12	900 m²	1	225 m²	0,25
5602-13	920 m²	1	230 m²	0,25
5602-14	680 m²	1	170 m²	0,25
5602-15	680 m²	1	170 m²	0,25
5602-16	500 m²	1	150 m²	0,30
5602-17	2275 m²	5	680 m²	0,30
5602-18	2886 m²	8	880 m²	0,30
5602-19	2880 m²	6	870 m²	0,30
	13 831 m²	26	3845 m²	0,28
Katualue	972 m²	–	–	–
Yht.	14 803 m²	26	3822 m²	0,26

AP	Asuinpientalo
A0	Erillispientalo
e	Tehokkuusluku
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa
Ily75%	Ylimmässä kerroksessa saa olla 75%:a alemman kerroksen pinta-alasta
35 dBA	Rakenteiden ääneneristävyys väh. 35 dBA
ap	Autopaikka
	Melueste ja sen likimääräinen sijainti ja kerkeus

Jätehuolto:	Tyhjennettävät syväkeräyssäiliöt (Jäte1 + Jäte2, yhteistilavuus)
2600 l	Sekajäte
2600 l	Paperi
2600 l	Kartonki
1600 l	Biojäte
1600 l	Metalli
1600 l	Lasi

Rakennustoimenpide	Piirustuslaji LUONNOS	
Rakennuskohde	Piirustuksen sisältö	Mitta- kaava
KOTIPELTO LINNAINMAA TAMPERE	MAANKÄYTTÖEHDOTUS	1:500
Rakennuttajan yhteystiedot	Suunnittelijan yhteystiedot OSSJ JARMAS JUSSLILANKATU 16 33580 TAMPERE	
Allekirjoitus	Päiväys	